

## omgevingsvergunning

### GEGEVENS VAN DE AANVRAAG

aanvraagnummer:.....2023480  
EPB dossiernummer:.....11055-G-OMV\_2023159675  
omgevingsnummer:.....OMV\_2023159675

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED] gevestigd te [REDACTED] ontvangen.  
De aanvraag werd ontvangen op 1 december 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 december 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kasteeldreef 54 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie A 89 C.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van het koetshuis Hallehof met functiewijziging van raadzaal naar feestzaal en het vernieuwen van verhardingen aan het koetshuis.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

### HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor deze locatie.

### EXTERNE ADVIEZEN

#### Externe Adviezen

adviesinstantie	datum advies gevraagd	datum advies ontvangen	conclusie
Toegankelijk Vlaanderen	15 maart 2024	15 maart 2024	gunstig
Pidpa- Riolering	15 maart 2024	18 maart 2024	voorwaardelijk gunstig
Agentschap voor Natuur en Bos	15 maart 2024	21 maart 2024	voorwaardelijk gunstig
Dienst Integraal Waterbeleid	28 december 2023	15 februari 2024	geen bezwaar
Brandweerzone Rand - Hulpverleningszone 3	28 december 2023	10 januari 2024	voorwaardelijk gunstig
Projectvereniging Erfgoed Voorkempen	28 december 2023	15 februari 2024	gunstig

Toegankelijk Vlaanderen (INTER) verleende een gunstig advies op 15 maart 2024 onder kenmerk 20240172BIS.

PIDPA – riolering verleende een voorwaardelijk gunstig advies op 18 maart 2024 onder kenmerk L-26-667/202267. De voorwaarden gesteld in dit advies moeten strikt worden nageleefd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleende een voorwaardelijk gunstig advies op 21 maart 2024 onder kenmerk 24-200024. De voorwaarden gesteld in dit advies moeten strikt worden nageleefd

Brandweerzone Rand – Hulpverleningszone 3 verleende een voorwaardelijk gunstig advies op 10 januari 2024 onder kenmerk PR2300471-02. De voorwaarden gesteld in dit advies moeten strikt worden nageleefd.

Projectvereniging Erfgoed Voorkepen verleende een gunstig advies op 15 februari 2024.

### **ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR**

---

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 2 april 2024.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

De aanvraag betreft het verbouwen van het koetshuis Hallehof met functiewijziging van raadzaal naar feestzaal en het vernieuwen van verhardingen aan het koetshuis

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout (Koninklijk besluit van 30 september 1977).

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan in een parkgebied.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De aanvraag is principiële overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De feestzalen vervullen een sociale rol voor de inwoners van de gemeente, de ruimtes zullen verhuurd worden. Dit was in casu reeds jaren het geval, deze functie werd echter nooit vergund. Bij deze wordt dit recht gezet en de voormalige functie van raadszaal van de gemeenteraad omgevormd naar feestzaal voor de burger.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling, noch binnen de grenzen van een BPA of RUP.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften geldend voor dit perceel in parkgebied.

De aanvraag situeert zich volledig binnen de toegestane bouwstrook. Verder voldoet ze aan de geldende afstanden tegenover de perceelgrenzen en opgelegde bouwhoogtes.

Het ontwerp is zowel qua functie, schaal en vorm verenigbaar met het wettelijk en ruimtelijk kader, en zal zo goed in de omgeving thuishoren.

Aangezien er voldoende parkeermogelijkheid zijn in het park in de onmiddellijke omgeving van het gebouw zal de impact van het project op de plaatselijke mobiliteit gering zijn.

Het project integreert zich volledig in de betrokken omgeving door de vormelijke kenmerken en het gebruik van materialen die aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.

Met dit ontwerp wordt een goed geïntegreerd geheel gerealiseerd dat het algemeen uitzicht van de onmiddellijke omgeving niet verstoort.

Het gebouw blijft authentiek en past in zijn historische omgeving. De architecturale uniformiteit bevestigt de rust en de draagkracht van de omgeving. De renovatie past in een ruimtelijk verantwoord kader.

### **Conclusie**

De aanvraag wordt gunstig beoordeeld mits :

- de voorwaarden gesteld in de externe adviezen van PIDPA – riolering, het Agentschap voor Natuur en Bos en Brandweerzone Rand – Hulpverleningszone 3, strikt na te leven
- de fietsenstalling te plaatsen aan het toegangspad van zaal parkzicht, de fietsenstalling zoals ingetekend op het inplantingsplan mag niet worden gerealiseerd
- de bestaande verharding aan te werken in profier en niet in dolomiet.

### **OPENBAAR ONDERZOEK**

---

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, vanaf 4 januari tot en met 2 februari 2024.

resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

### **LIGGING VAN DE LOCATIE**

---

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout (Koninklijk besluit van 30 september 1977).

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan in een parkgebied.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling, noch binnen de grenzen van een BPA of RUP.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften geldend voor dit eigendom in parkgebied.

### **AFWIJKINGSBEPALINGEN**

---

Niet van toepassing

### **BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE BOUWWERKEN**

---

De aanvraag betreft het verbouwen van het koetshuis Hallehof met functiewijziging van raadzaal naar feestzaal en het vernieuwen van verhardingen aan het koetshuis.

Feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland en zoneringsgegevens van het goed :

- Toestand van de percelen: Bebouwd met Koetshuis Hallehof.

- De percelen zijn gelegen op het einde van de Kasteeldreef in het park van Halle-Zoersel. De bestaande weg langwaar het park van Halle bereikbaar is, is uitgerust met waterleiding, elektriciteit, riolering en gas en is verhard met duurzame materialen.
- De percelen zijn gelegen in parkgebied.
- Beschrijving omgeving: De percelen zijn gelegen op het einde van de Kasteeldreef in het park van Halle. De omgeving kenmerkt zich door het Kasteel Hallehof en het Koetshuis Hallehof. De aangrenzende percelen zijn gelegen in het park van Halle, een een bosrijke omgeving met enkele waterpartijen. Door het park van Halle lopen wandelpaden en is er een parking voor bezoekers voorzien.

overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

- Verenigbaarheid met de planologische context: De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan. De feestzalen vervullen een sociale rol voor de inwoners van de gemeente, de ruimtes zullen verhuurd worden. Dit was in casu reeds jaren het geval, de functie werd echter nooit vergund. Bij deze wordt dit recht gezet en de voormalige functie van raadszaal van de gemeenteraad omgevormd naar feestzaal voor de burger.

- Verenigbaar met andere criteria afkomstig van de VCRO:

o Voldoende uitgeruste weg : De rijweg waarlangs het goed bereikbaar is, bestaat uit klinkerverharding en is voorzien van minstens een elektriciteitsnet. Bijgevolg is het goed gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

o Rooilijn: niet van toepassing voor deze aanvraag.

o Watertoets: De percelen zijn niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, er zijn geen specifieke maatregelen.

Er is geen uitbreiding van de horizontale dakoppervlakte en er zijn geen werken aan de bestaande regenwaterafvoeren, bijgevolg zijn de bepalingen van de hemelwaterverordening niet van toepassing. De luifels die vernieuwd worden wateren af naar de naastliggende onverharde zones waar het hemelwater infiltreert in de bodem.

De bestaande regenwaterafvoeren wateren af naar een in de nabijheid gelegen vijver. De verhardingen wateren af naar de naastliggende onverharde zones waar het hemelwater infiltreert in de bodem.

- Afmetingen van het gebouw: De afmetingen van het bestaande gebouw blijven behouden, met uitzondering van de vernieuwing van de luifels aan de voorkant van het gebouw veranderd er niets aan het horizontale dakoppervlak.

- Inplanting van de gebouwen: De bestaande inplanting blijft behouden.

- Ontsluiting: Het Koetshuis is gelegen in het Park van Halle langs de parkpaden en is toegankelijk vanaf de parkeerzone die voorzien is in het Park van Halle.

- Woonkwaliteit : NVT

- Parkeren en fietsen: Er zijn parkeerzones voor auto's voorzien in het Park van Halle. Hieraan worden geen wijzigingen

aangebracht. We voorzien een laad- en loszone voor de drankenhandelaar naast het gebouw aan de zuidoostzijde. Dit is geen parkeerplaats. We voorzien de plaats voor een foodtruck aan de feestzaal. Dit is geen permanente parkeerplaats.

- Er wordt een fietsenstalling voorzien aan het koetshuis in rekken in open lucht voor 24 fietsen.

- Tuinaanleg: Er zijn geen wijzigingen aan het omliggende park. De bestaande verhardingen rondom het Koetshuis worden vervangen door nieuwe eurodallen zoals ingetekend op het verhardingenplan. Vooraan het Koetshuis wordt een zone tot 12m voor het gebouw ingericht als terras bij het Koetshuis. Deze zone wordt afgeboord met een streekeigen haag die een hoogte heeft van 1m20.

- Reliëf van het terrein: het bestaande terreinniveau wordt behouden.
- Architectuur en materialen: Het gebouw blijft bestaan in zijn oorspronkelijke toestand. In de achtergevel op de verdieping worden 4 raamopeningen vergroot, deze achtergevel wordt in een aardekleurige tint geschilderd. Het nieuwe buitenschrijnwerk in deze nieuwe raamopeningen wordt uitgevoerd in staal. Alle buitenschrijnwerk wordt vervangen in zwart stalen schrijnwerk. De raamverdeling blijft identiek om het bestaande gevelbeeld zoveel mogelijk te behouden.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: niet van toepassing.
- Mobiliteitsimpact: aangezien er voldoende parkeermogelijkheid zijn in het park in de onmiddellijke omgeving van het gebouw zal de impact van het project op het verkeer gering zijn. De zichtbaarheid om de openbare weg op te rijden of te verlaten is voldoende groot.

## **WATERTOETS**

---

Overeenkomstig hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) betreffende het algemeen waterbeleid moet de aanvraag getoetst worden aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 8 § 1. van dit decreet luidt als volgt:

*“De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. [...]. De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst.”*

De percelen zijn niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, er zijn geen specifieke maatregelen. Er is geen uitbreiding van de horizontale dakoppervlakte en er zijn geen werken aan de bestaande regenwaterafvoeren, bijgevolg zijn de bepalingen van de hemelwaterverordening niet van toepassing. De luifels die vernieuwd worden wateren af naar de naastliggende onverharde zones waar het hemelwater infiltreert in de bodem.

De bestaande regenwaterafvoeren wateren af naar een in de nabijheid gelegen vijver. De verhardingen wateren af naar de naastliggende onverharde zones waar het hemelwater infiltreert in de bodem.

De inrichting is volgens de overstromingskaarten niet gelegen in fluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en / of toekomstig klimaat en niet gelegen in pluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en / of toekomstig klimaat. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is, en dat de aanvraag derhalve volledig verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

## **WERKEN OPENBAAR DOMEIN**

---

De bestaande situatie moet maximaal worden behouden, maar als het niet anders kan, kunt u nutsleidingen, openbare verlichting of verkeerssignalisatie verplaatsen. In dat geval moet u daar wel voor betalen. U bent, als bouwheer, verplicht in de vergunningsaanvraag melding te maken van een eventuele noodzakelijke verplaatsing.

## BESLUIT

---

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

De aanvraag wordt gunstig beoordeeld, mits :

- de voorwaarden gesteld in de externe adviezen van PIDPA – riolering, het Agentschap voor Natuur en Bos en Brandweerzone Rand – Hulpverleningszone 3, strikt na te leven
- de fietsenstalling te plaatsen aan het toegangspad van zaal parkzicht, de fietsenstalling zoals ingetekend op het inplantingsplan mag niet worden gerealiseerd
- de bestaande verharding aan te werken in profiel en niet in dolomiet.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van **08/04/2024** een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te verlenen aan de aanvrager die ertoe verplicht is:

- de door de bouwheer ondertekende lijst met 'GEMEENTELIJKE BOUWONDERRICHTINGEN' die als bijlage aan de vergunning werd gehecht en er integraal deel van uit maakt, strikt na te leven.
- **de voorwaarden gesteld in de externe adviezen van PIDPA – riolering, het Agentschap voor Natuur en Bos en Brandweerzone Rand – Hulpverleningszone 3, strikt na te leven**
- **de fietsenstalling te plaatsen aan het toegangspad van zaal parkzicht, de fietsenstalling zoals ingetekend op het inplantingsplan mag niet worden gerealiseerd**
- **de bestaande verharding aan te werken in profiel en niet in dolomiet**

Getekend door: Kristof Janssens (Signatur)  
Getekend op: 2024-04-12 10:59:52 +02:00  
Reden: lk keur dit document goed



Kristof Janssens  
algemeen directeur



Getekend door: Elisabeth Verstreken (Sign)  
Getekend op: 2024-04-12 09:57:32 +02:00  
Reden: lk keur dit document goed



Liesbeth Verstreken  
burgemeester